

Incidence des cycles économiques sur la prévalence des besoins impérieux en matière de logement au Canada

INTRODUCTION

Les besoins impérieux en matière de logement¹ sont souvent présentés comme un problème essentiellement structurel pour lequel il faut trouver des solutions novatrices et durables. Cependant, étant donné que ces besoins émanent généralement d'un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements acceptables², leur évolution dépend grandement des fluctuations temporaires des principaux facteurs (p. ex. l'emploi, le revenu disponible, les coûts de construction) sous-tendant le marché immobilier, qui se trouve être l'un des secteurs les plus cycliques de l'activité économique. Or, actuellement, il n'existe pratiquement aucune recherche mettant en exergue l'incidence des cycles économiques sur la nature et l'ampleur des besoins impérieux en matière de logement. L'étude décrite ci-après visait deux principaux objectifs : i) aider les décideurs à mieux comprendre la cyclicité des besoins impérieux en matière de logement au Canada, et ii) examiner les politiques visant à répondre à ces besoins en regard des cycles économiques.

Le présent numéro de la série « Le Point en recherche » expose les principaux résultats de cette étude.

MÉTHODOLOGIE ET SOURCE DE DONNÉES

Les données d'entrée du modèle canadien des besoins impérieux en matière de logement proviennent avant tout des recensements de la population, lesquels sont réalisés tous les cinq ans par Statistique Canada. Il n'existe donc pas suffisamment de données agrégées à l'échelon national pour établir un lien statistique fiable entre lesdits besoins et les cycles économiques. Cela étant, la stratégie de recherche retenue a plutôt consisté en une analyse de données de panel sur des données semi-agrégées relatives aux 27 régions métropolitaines de recensement (RMR) du Canada et portant sur trois horizons temporels (1991, 1996, 2001). Le Recensement de 2006 n'a pas été considéré, car le traitement des données colligées cette année là n'était pas encore achevé au moment de la réalisation de l'étude.

Il est à noter que d'autres sources de données ont également été exploitées, à savoir des publications de la SCHL (*L'Observateur du logement au Canada*, série « Le Point en recherche », Logement au Canada en ligne ou LACEL) et l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu (EDTR) réalisée annuellement par Statistique Canada, mais à partir d'un échantillon beaucoup plus petit que celui du recensement.

¹ On dit d'un ménage qu'il éprouve des **besoins impérieux en matière de logement** si sa résidence principale ne satisfait pas à au moins un des trois critères d'acceptabilité du logement (qualité, taille et abordabilité) et si son revenu ne lui permet pas d'obtenir un logement acceptable².

² Un logement est **acceptable** s'il est de **qualité convenable** (il ne nécessite pas de réparations majeures, de l'avis des occupants), de **taille convenable** (le nombre de chambres est suffisant pour répondre aux besoins du ménage, au regard de la Norme nationale d'occupation) et de **prix abordable** (le ménage y consacre moins de 30 % de son revenu avant impôt).

PRINCIPAUX RÉSULTATS DE L'ÉTUDE

Les constations majeures issues de l'étude sont les suivantes :

Le cycle économique est le principal déterminant du cycle immobilier

- De toutes les variables sous-tendant la cyclicité du marché immobilier, les variables économiques réelles sont les plus importantes (figure 1). Il appert en effet que les fluctuations temporaires de la production globale et de l'emploi affectent sensiblement le pouvoir d'achat des ménages et, par ricochet, la demande de logements. Ainsi, en période d'expansion, les ménages augmentent leur consommation de services de logement grâce à l'accroissement de leur pouvoir d'achat. Quant à l'inflation, son rôle est aussi non négligeable. Une hausse de la demande de logements favorisée par une expansion économique entraîne un resserrement du marché du logement, se traduisant par une baisse du taux d'inoccupation. En conséquence, les loyers et le prix des logements s'élèvent, générant une augmentation de l'offre

du fait de la profitabilité accrue. Puis, la hausse des prix et des loyers atténue peu à peu la demande de logements.

- Le secteur du logement étant très sensible à la conjoncture du marché du crédit, le cycle économique affecte aussi le cycle immobilier par l'intermédiaire des variables monétaires et financières. L'on note à cet effet qu'en période d'expansion, la demande de crédit (notamment le crédit hypothécaire) s'accroît, exerçant une pression à la hausse sur les taux d'intérêt réels et créant un effet d'éviction sur la hausse de l'activité immobilière. En période de récession ou de ralentissement par contre, la pression de la demande de crédit sur les taux d'intérêt réels se relâche, réduisant conséquemment le coût d'usage d'un investissement résidentiel.
- Le cycle économique agit aussi sur le cycle immobilier par le biais des transformations démographiques, tels les changements de mode de vie (cohabitation, décohabitation) et les variations des flux migratoires qui agissent sur le taux de formation de ménages et, donc, sur les marchés du logement.

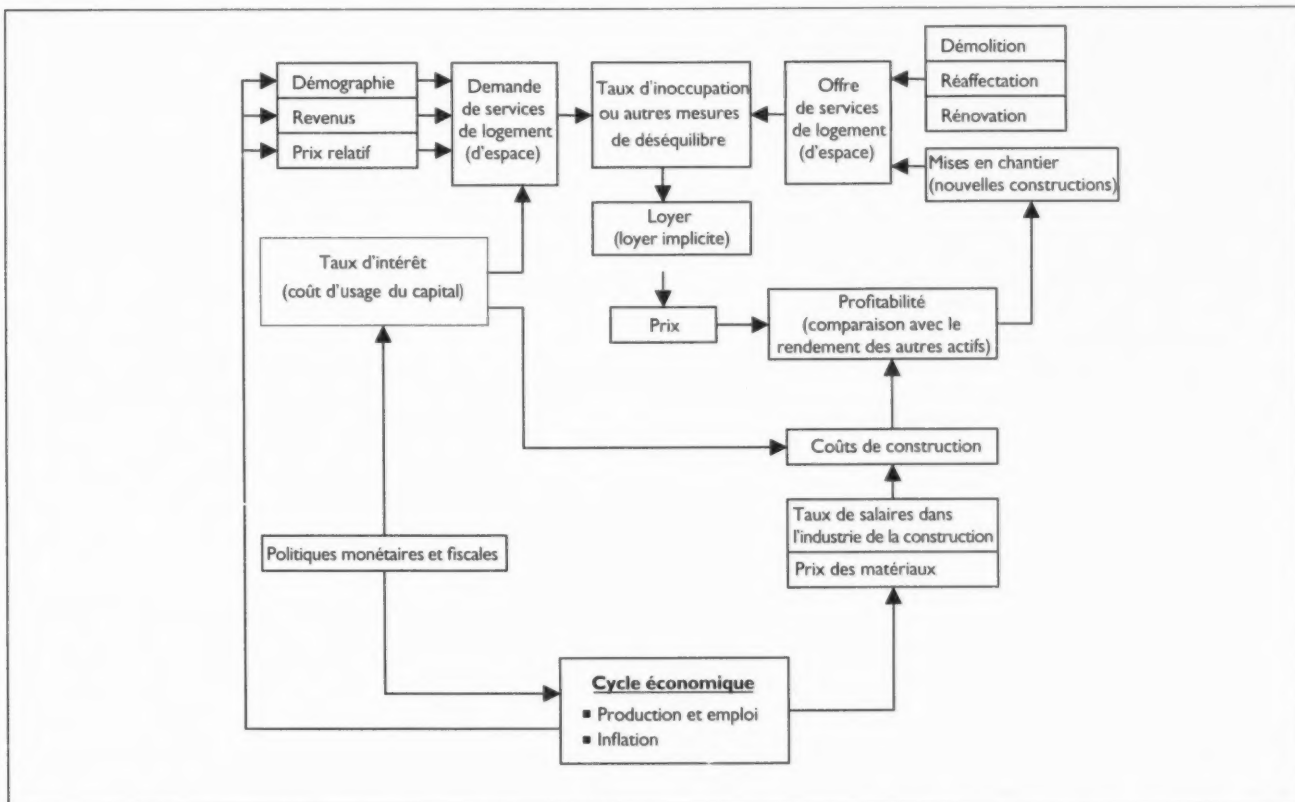


Figure 1 Le cycle immobilier

Les besoins impérieux en matière de logement sont très sensibles aux variations du taux de chômage, lesquelles ont un effet particulièrement marqué sur l'abordabilité

Une estimation réalisée au moyen d'un modèle économétrique fondé sur des données empiriques a permis de mesurer l'incidence du cycle économique, représenté par le taux de chômage, sur la prévalence des besoins impérieux en matière de logement, ainsi que sur la conformité aux trois normes d'acceptabilité du logement (qualité, taille et abordabilité) et sur la capacité financière des ménages. Il ressort de cette estimation (voir le tableau 1) qu'une hausse d'un point de pourcentage du taux de chômage entraîne une augmentation de 0,57 point de pourcentage de la proportion des ménages éprouvant des besoins impérieux. Cette sensibilité cyclique s'explique par l'effet important d'une telle hausse du taux de chômage sur l'abordabilité des logements : le pourcentage de ménages dont le logement est non conforme à la norme de l'abordabilité s'accroît de 0,41 point de pourcentage lorsque le taux de chômage monte d'un point de pourcentage, tandis que la proportion de ménages habitant un logement inacceptable mais ayant la capacité financière de s'en offrir un diminue de 0,17 point de pourcentage.

Tableau 1 Incidence d'une hausse d'un point de pourcentage du taux de chômage sur la prévalence des besoins impérieux, sur la non-conformité aux normes d'acceptabilité du logement et sur la capacité financière des ménages.

Variables	Effet de la hausse du taux de chômage (en point de pourcentage)
Proportion globale de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement	+0,5
Effet selon la norme d'acceptabilité examinée	
Proportion de ménages dont le logement est non conforme à la norme de la qualité (ménages ayant des besoins impérieux)	+0,023
Proportion de ménages dont le logement est non conforme à la norme de la taille (ménages ayant des besoins impérieux)	+0,087
Proportion de ménages dont le logement est non conforme à la norme de l'abordabilité (ménages ayant des besoins impérieux)	+0,41
Proportion de ménages occupant un logement inacceptable mais ayant la capacité financière d'obtenir un logement acceptable (ménages n'ayant pas de besoins impérieux)	-0,17

Parmi les normes qui déterminent l'existence de besoins impérieux en matière de logement, c'est celle de l'abordabilité qui est la plus sensible à la variation de la conjoncture économique.

Selon les données du tableau 2, la hausse du taux de chômage aurait un effet plus marqué sur l'abordabilité que sur les autres normes qui déterminent l'existence de besoins impérieux en matière de logement. Si la hausse du taux de chômage fait augmenter la prévalence des besoins impérieux, c'est à 55 % attribuable au fait qu'elle entraîne une hausse du nombre de ménages dont le logement est inabordable (non-conformité à la norme de l'abordabilité); la baisse de la capacité financière des ménages explique 30 % de l'augmentation de la prévalence des besoins impérieux, tandis que la non-conformité à la norme de la taille et la non-conformité à la norme de la qualité en expliquent respectivement 12 et 3 %.

Tableau 2 Décomposition de l'effet d'une hausse d'un point de pourcentage du taux de chômage sur la prévalence des besoins impérieux et sur la non-conformité aux normes qui les déterminent

Variables	Effet (%)
Effet total sur la prévalence des besoins impérieux en matière de logement	0,57 (100 %)
Effet sur la prévalence de la non-conformité à la norme de la qualité	0,018 (3 %)
Effet sur la prévalence de la non-conformité à la norme de la taille	0,067 (12 %)
Effet sur la prévalence de la non-conformité à la norme de l'abordabilité	0,32 (55 %)
Effet sur l'insuffisance de la capacité financière à obtenir un logement acceptable	0,17 (30 %)

Une telle contribution de la norme d'abordabilité à la prévalence des besoins impérieux est attribuable, d'une part, à la corrélation positive qui existe entre la dynamique du taux de chômage (et donc du **revenu des ménages**) et le cycle économique et, d'autre part, au décalage entre le moment où la conjoncture économique change (c'est-à-dire où le taux de chômage augmente) et celui où l'effet de cette variation se fait sentir sur les **frais de logement** et la proportion de ménages occupant un logement de qualité et de taille convenables.

CONCLUSION

Cette étude montre que les cycles économiques ont des incidences notables sur la nature et l'ampleur des besoins impérieux en matière de logement. Il en ressort que les fluctuations temporaires des revenus des ménages surclassent celles des frais de logement en ce qui concerne leur effet sur la prévalence des besoins impérieux en matière de logement.

Directeur de projet à la SCHL : Pamphile Codo, Ph. D

Consultant pour le projet de recherche :

Yvon Fauvel, Ph. D

Département des sciences économiques – Université du Québec à Montréal (UQAM).

Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la *Loi nationale sur l'habitation*, le gouvernement du Canada verse des fonds à la SCHL afin de lui permettre de faire de la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et d'en publier et d'en diffuser les résultats.

Le présent feuillet documentaire fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Pour consulter d'autres feuillets *Le Point en recherche* et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web au

www.schl.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Téléphone : 1-800-668-2642

Télécopieur : 1-800-245-9274

©2009, Société canadienne d'hypothèques et de logement
Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL

30-04-09

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.